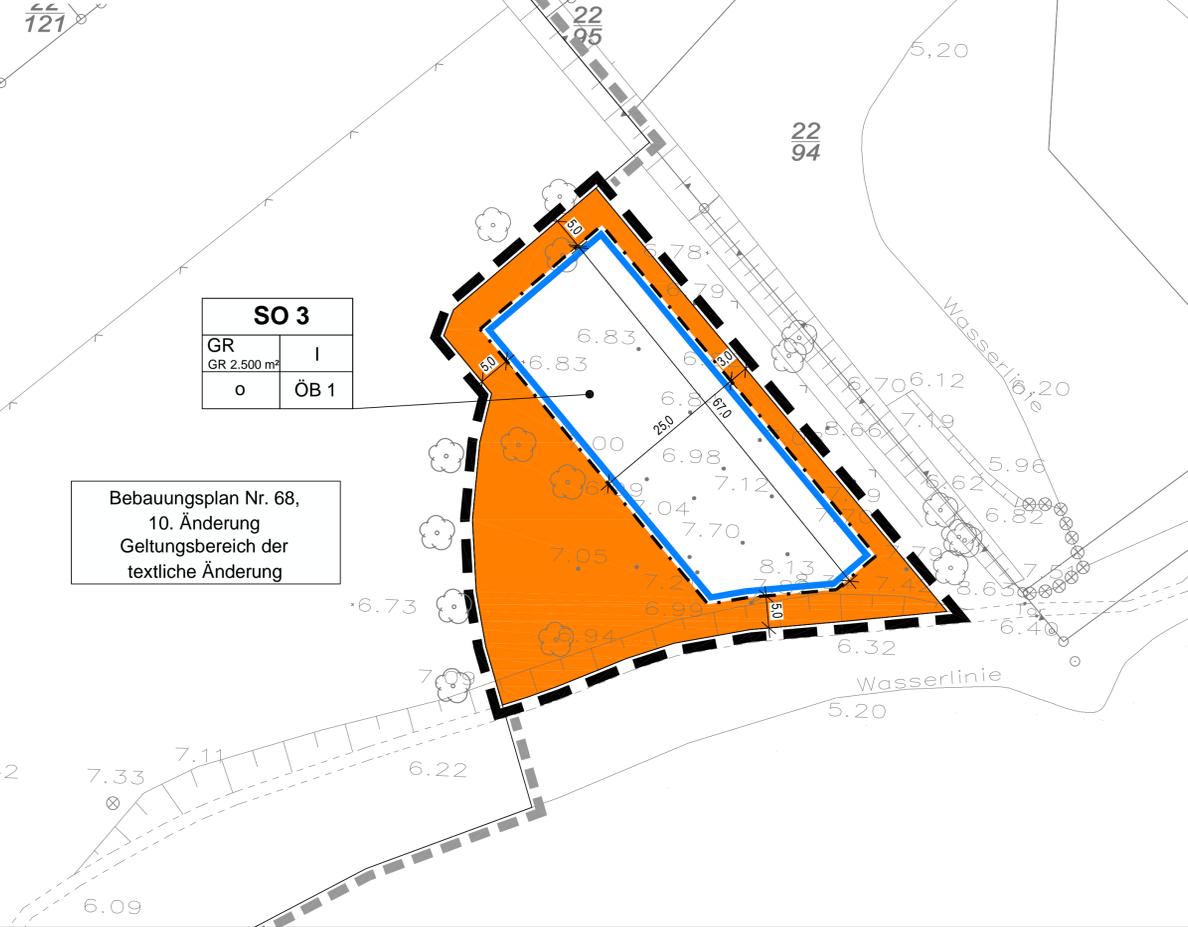


# Stadt Aurich Bebauungsplan Nr. 68 "Erholungsgebiet Tannenhausen" 10. Änderung

- Entwurf -

M. 1 : 500



SO 3	
GR	I
GR 2.500 m <sup>2</sup>	
o	ÖB 1

Bebauungsplan Nr. 68,  
10. Änderung  
Geltungsbereich der  
textliche Änderung

## 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet,  
Wassersportbetrieb mit Wakeboardanlage

## 2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. GR Grundfläche mit Flächenangabe  
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**---** Baugrenze  
**a** abweichende Bauweise

## 4. Sonstige Planzeichen

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der  
zeichnerischen Änderung des Bebauungsplans

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der textlichen  
Änderung des Bebauungsplans

**ÖB 1** Örtliche Bauvorschrift

## Textliche Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet SO 3 gemäß § 11 BauNVO**  
Das sonstige Sondergebiet SO 3 ist dem Wassersportbetrieb mit Wakeboardanlage zugeordnet. Es sind folgende Anlagen bzw. Nutzungen zulässig:  
1.1 Ein Gastronomiebetrieb mit Außengastronomieflächen, Lagerflächen und -räume sowie Nebenanlagen wie WC's, Duschen und Umkleieräume.  
1.2 Auf den Flächen der Außengastronomie sind Sitz- und Liegeplätzen, sowie Tischen zulässig, ebenfalls sind Spielplätze zulässig.  
1.3 Fliegende Bauten wie z.B. Pagodenzelte und Sonnensegel sind ausnahmsweise, für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen, zulässig. Flächenversiegelungen der Außenfläche sind unzulässig.
- Grundfläche gemäß § 19 BauNVO**  
Die festgesetzte zulässige Grundfläche in den SO 3-Geieten darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.
- Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO**  
Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist die Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen mit anzurechnen.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, es sind hier auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
- Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
5.1 Die Nordfassade des Gebäudes ist einzugrünen, die Westfassade ist im lückenlosen Anschluss an die Nordfassade auf einer Länge von mindestens 20 m einzugrünen. Ausgenommen sind Türöffnungen  
5.2 Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- Textliche Änderungen**  
6.1 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB  
Innerhalb der Ferienhaussiedlung Stiekelbusch/Am Badesees kann die festgesetzte zulässige Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> pro Gebäude um 20 m<sup>2</sup> überschritten werden, wenn innerhalb des Gebäudes zwei Ferienwohnungen realisiert werden.  
6.2 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Badebetrieb sind kleinere Spielplätze und Sportplätze zulässig.  
Innerhalb des überbaubaren Bereichs der Grünfläche Badebetrieb ist ein eingeschossiges Mehrzweckgebäude für die sanitären Anlagen des Badebetriebs, ein Kiosk, Aufenthaltsräume für Veranstaltungen, gastronomische und touristische Nutzung und eine Wohnnutzung zulässig.  
In räumlicher Zuordnung zum Mehrzweckgebäude sind Nebenanlagen und Außengastronomieflächen zulässig.  
Innerhalb des überbaubaren Bereichs in der privaten Grünfläche Zeitplatz ist ein eingeschossiges Gebäude für einen Fischerverein einschließlich sanitären Anlagen zulässig.  
Innerhalb der privaten Grünfläche Zeitplatz ist eine Nutzung für Zeitlager und zu fischereilichen Zwecken zulässig.
- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich für die textliche Änderungen ist der Begründung zur 10. Änderung zu entnehmen.

## Örtliche Bauvorschriften

- Firsthöhe**  
In dem Gebiet darf die Firsthöhe das Maß von 15 m über N.N. nicht überschreiten.

## Hinweise

- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Wasserschutzgebiet Marienhäfe**  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Marienhäfe. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 11,9 km westlich des Plangebietes. Die am 27.12.2017 im Amtsblatt verkündete Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.  
Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzliche Bedenken gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten.  
Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Bebauung ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen.  
a) während der Bauphase:
  - Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Graben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen
  - Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb
  - Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünnern, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schlägeln usw.)
  - erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havarietfällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen
Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Bauformen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf den Baustellen müssen ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.  
b) während der Nutzung:
  - erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl oder Kraftstoffe
  - Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöllagerung)
  - Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung
  - Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen, Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen
Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:
  - Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
  - Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasser-gewinnungsgebieten“,
  - Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV),
  - Anwendung der RStWAG.
Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete: Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013)
- Bodenschutz**  
3.1 Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekanntes Altablagern schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.  
3.2 Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWtG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.  
3.3 Sofern es im Rahmen der Bauarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**  
Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ überlagert einen Teilbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68. Der überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Tannenhausen“ außer Kraft.

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 G vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722) Nr. 40 geändert worden ist i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch das Gesetz vom 12.11.15 (Nds. GVBl. S. 311) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.12 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch § 4 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) hat der Rat der Stadt Aurich am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“, 10. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister  
Herr Windhorst

## Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“, 10. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bürgermeister

## 2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2018 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Dipl. Ing. D. Thomas  
Dipl. Ing. J. Splonskowski

(Unterschrift)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung  
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen



Oldenburg, den 18.03.2019

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.  
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in dieser Zeit frühzeitig beteiligt.

Der Bürgermeister

## 5. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.

Der Bürgermeister

## 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§10 BauGB) mit der Begründung und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen.

## 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Der Bürgermeister

## 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

## 9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

## Übersichtsplan ohne Maßstab



# Stadt Aurich

ENTWURF

## 10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“

1. Auslegung

Stand : März 2019  
Grundlage: Vermessungsunterlage vom Vermessungsbüro Thomas und Splonskowski  
© 2015

Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung  
Bgm. - Hippen - Platz 1  
26603 Aurich

Maßstab 1 : 500



Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T. 0441 998493-10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de

